Tweede Kamer der Staten-Generaal **2**

Vergaderjaar 2015–2016 **Aanhangsel van de Handelingen**

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

934

Vragen van de leden **Bashir** en **Karabulut** (beiden SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst en de Staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid over *het bericht dat huurverhogingen leiden tot armoede* (ingezonden 27 november 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst), mede namens de Staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (ontvangen 18 december 2015).

Vraag 1
Wat is uw reactie op het artikel dat huurverhogingen leiden tot armoede?[1]

Antwoord 1
Het betreffende artikel suggereert een directe relatie tussen huurverhogingen en schuldenlast of armoede. Het artikel verwijst naar het Nibud-onderzoek «Geldzaken in de praktijk 2015», waaruit naar voren komt dat huishoudens betalingsachterstanden nu vaker wijten aan de vaste lasten dan in 2012. Maar zowel in 2012 als in 2015 gaven huishoudens inkomensdaling aan als tweede belangrijkste oorzaak van hun betalingsproblemen.
Wanneer huishoudens te maken krijgen met een inkomensdaling stijgen in het algemeen de vaste lasten ten opzichte van het inkomen. Het rijk waarborgt via het systeem van toeslagen dat (o.a.) de zorgkosten en huren voor de laagste inkomensgroepen betaalbaar blijven. Met de inkomensafhankelijke huurverhoging werden de huishoudens met een lager inkomen ontzien, de huurtoeslagont-vangers krijgen de huurverhoging grotendeels via de huurtoeslag gecompenseerd.
Zie ook het antwoord op vraag 5.

Vraag 2
Neemt u de oproep van de Woonbond over om haast te maken met huurmatiging? Zo ja, hoe en wanneer gaat u zorgen voor huurmatiging? Zo nee, hoe verhoudt zich dit tot de door u benoemde prioriteit «betaalbaarheid» van volkshuisvesting?[2] [3]

---

[1] http://www.ad.nl/ad/nl/5597/Economie/article/detail/4194569/2015/11/25/Forse-huurverhogingen-leiden-tot-armoede.dhtml
[2] https://www.woonbond.nl/nieuws/woonbond-nog-jaar-enorme-huurverhoging-dreigt

ah-tk-20152016-934
ISSN 0921 - 7398
’s-Gravenhage 2015

Antwoord 2
Het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015, waarvan de invoering van de door Woonbond en Aedes voorgestelde huursombenadering deel uitmaakt, ligt voor advies bij de Raad van State. Ik verwacht dit wetsvoorstel binnenkort bij uw Kamer in te dienen.
Ik verwacht overigens dat veel woningcorporaties bij de huurverhoging van 2016 uit eigen beweging de door Aedes en Woonbond overeengekomen huursombenadering zullen gaan toepassen.
In de brief van 22 juni 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 180) heb ik als stelselverantwoordelijke Minister (conform artikel 39, tweede lid van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, BTIV) prioriteiten voor de periode 2016–2019 benoemd, waarvan corporaties worden geacht deze in hun bod op de woonvisie van de gemeente te betrekken. Die prioriteiten zijn:
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector.
- Huisvesten van urgente doelgroepen.
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

Van gemeenten, woningcorporaties en hun huurdersorganisaties wordt dus verwacht dat zij in hun prestatieafspraken ook afspraken maken over de betaalbaarheid van de huurwoningvoorraad van de woningcorporaties.

Vraag 3
Hoeveel huurders zitten in een vergelijkbare situatie als de mevrouw uit het artikel en leven in armoede?

Antwoord 3
Uit een analyse van achterliggende gegevens uit de Monitor Betalingsachterstanden 2014[4] blijkt dat 9% van de huurders een betalingsachterstand op de huur heeft of in de 12 maanden voorafgaand aan de enquête heeft gehad. Van de huurders met een netto inkomen van maximaal € 1.000 per maand heeft 14% een betalingsachterstand op de huur. Op basis van deze cijfers is niet te herleiden in welke mate de hoogte van de huur een rol speelt bij het ontstaan van schulden. Het ontstaan van een betalingsachterstand op de huur kan meerdere oorzaken hebben. Bovendien leidt het hebben van een laag inkomen niet automatisch tot armoede.

Vraag 4
Bent u bereid om, gezien de groeiende betalingsproblemen bij lage- en middeninkomens, de huren te bevriezen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4
Nee, ik ben niet bereid verhuurders te verplichten de huren te bevriezen. Verhuurders hebben te maken met stijgende onderhoudsprijzen en van hen wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren in het energiezuiniger maken van de bestaande woningvoorraad. In de huursombenadering zoals door Aedes en Woonbond overeengekomen en zoals ik die overneem in het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 (zie antwoord op vraag 2) is ook geen sprake van bevriezing van de huren. Zoals ik hiervoor heb aangegeven, verwacht ik dat veel woningcorporaties hun huursomstijging in 2016 (uit eigen beweging) conform het akkoord van Aedes en Woonbond zullen matigen tot maximaal inflatie+1%. Binnen die huursomstijging hebben woningcorporaties de ruimte om hun jaarlijkse huurverhoging voor individuele woningen te variëren van 0% (of in incidentele gevallen zelfs huurverlaging) tot inflatie+2,5%.

---

[3] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2015/06/22/kamerbrief-over-prioriteiten-volkshuisvesting

[4] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2014/12/19/monitor-betalingsachterstanden-2014

Vraag 5
Wat kunt u doen om de mevrouw uit het artikel en vergelijkbare huurders te helpen, zodat zij niet het ene gat met het andere gat hoeven te vullen en op een fatsoenlijke manier kunnen rondkomen iedere maand?

Antwoord 5
De huidige huurwetgeving biedt de mevrouw uit het krantenartikel al mogelijkheden om een lagere huurprijs te bewerkstelligen. Zij geeft aan dat zij twee jaar geleden is verhuisd naar haar huidige woning en toen een huur betaalde van ruim € 600 en dat die nu is gestegen naar € 708. Dat doet vermoeden dat zij een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen heeft gehad. Want bij toepassing van de maximaal toegestane huurverhoging voor de laagste inkomenscategorie (in 2013 en 2014 4% en in 2015 2,5%) tot de huidige huurprijs van € 708 zou de huurprijs in eerste helft 2013 veel hoger hebben moeten liggen dan de genoemde (ruim) € 600 hebben gelegen.
Nu haar volwassen zoon de woning verlaten heeft, leeft zij van een bijstandsuitkering van € 914 en hoopt ze zo snel mogelijk huurtoeslag te ontvangen. Indien het huishoudinkomen door het inwonen van de volwassen zoon boven de inkomensgrens voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft gelegen, kan zij een huurverlaging wegens inkomensdaling voorstellen. Bij haar huidige inkomen op bijstandsniveau ligt haar inkomen namelijk onder de inkomensgrens voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Huurders kunnen bij de Nederlandse Woonbond (als zij lid zijn) of bij Het Juridisch Loket (www.juridischloket.nl) terecht voor advies over het doen van een huurverlagingsvoorstel aan hun verhuurder.
Vanaf 1 januari 2016 moeten woningcorporaties (bij verhuizing) aan huishoudens die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag passende woningen toewijzen, dat wil zeggen een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (ca. € 590 voor een- en tweepersoonshuishoudens en ca. € 630 voor meerpersoonshuishoudens). De mevrouw uit het voorbeeld zou bij haar verhuurder, indien dat een woningcorporatie is, kunnen informeren of zij – nu haar inkomen op bijstandsniveau ligt – in aanmerking kan komen voor een goedkopere huurwoning.